



第4回 小高区地域協議会

旧小高商業高等学校利活用に係る 今後の進め方について

令和7年7月25日（金）
浮舟文化会館 研修室



小高区の現状と課題について

- 小高区は、復旧復興事業の推進により、生活環境等は徐々に整ってきたものの、長きにわたり避難を強いられた影響が深刻であり、居住人口は、震災前の12,842人に対し、令和7年5月末現在で3,836人と3割に満たない状況となっていることに加え、居住者の高齢化率（65歳以上）は、49.2%となっており、市内全体の高齢化率38.8%（令和6年1月末時点）より10ポイント以上高くなっています。
- 特に若い世代は避難先での生活の定着などにより帰還が進まず、震災前は100人を超していた出生数が約1/5にまで激減している状況です。
- 帰還の促進は継続しつつ、新たな活力を呼び込む取組みを推進することが、現在の小高区に必要となっています。



旧避難指示区域の再生に向けた取組（小高区の課題）

人口が震災前の約3割までしか回復していないこと、また帰還者に占める高齢者の割合が高く、まちの人口構成に大きな偏りが生じたことにより様々な問題が生じている。

【コミュニティについて】

・行政区の再編

・地域組織の維持の困難

高齢者（65歳以上）割合が半数を超える行政区率 約54%

※全39行政区中21行政区（令和7年3月時点）

・先住者と移住者の交流の不足

【生活環境について】

・商業施設の減少

小高商工会会員再開率 約66.9%（令和7年3月時点）

・有害鳥獣被害の多発（市内全域）

有害鳥獣捕獲件数H22年度:188件⇒R6年度:2415件

ごみの不法投棄

地域の目が届きにくくなり幹線道路沿いを中心に
ごみの不法投棄が発生。

【土地の管理について】

・空き家、空き地の活用

小高区の空き家空き地バンク登録件数累計：243件

契約件数累計：71件 契約率：約29%（原町区約34%）

（令和7年3月末時点）

・太陽光パネルの乱立

1㎡あたりの太陽光発電事業計画認定箇所数

小高区35箇所 福島県全体2.26箇所（令和7年3月末時点）

・稲作再開率（R6年度）

小高区は約3割（鹿島区約9割、原町区約7割）

【子育て・教育・医療について】

・若い世代の減少

高齢化率

H23.3.11:約28%⇒R7.3末時点:約50%

・医療施設の不足

診療所数（歯科含む）

震災前稼働:12施設⇒R7.3末時点稼働:5施設

・子育てしやすい環境づくり

小児科・産婦人科がない。

近場で学習塾や習い事に通える環境が少ない。



小高区の再生に向けた取組（課題への対応）

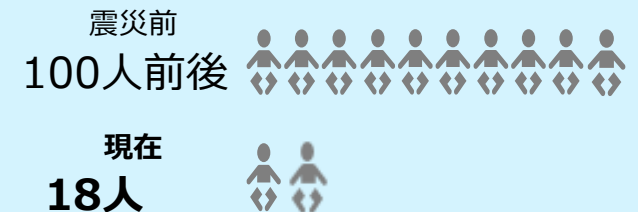
課題① 帰還状況（人口の減少）



課題② 64歳以下割合の減少 （高齢化の進行）



課題③ 少子化（出生数の減少）



○これら課題の解決のため、帰還の促進は継続しつつ、新たな活力を呼び込むために2つの取組を推進させる。

産業の集積と活性化
雇用機会の創出など

住まいや
地域への溶け込み
に対する支援など

福島イノベーション・コースト構想

の取組み

移住・定住

の取組み

おだかぐらし担当課の設置



(参考) 小高区の居住人口 令和7年6月末 (別紙1 参照)

行政区	住民基本台帳				居住人口 (R7.5.31)						減少率 (R7/H23)		居住率A (R7居住/R7住基)		居住率B (R7居住/H23住基)		中学生以下	高齢化率
	世帯数		人口		世帯数	人口	内 訳			世帯数	人口	世帯数	人口	世帯数	人口			
	H23.2.28	R7.5.31	H23.2.28	R7.5.31			～14歳	15～64歳	65歳～									
	A	B	C	D	E	F	G	H	I	(A-B)/A	(C-D)/C	E/B	F/D	E/A	F/C	G/F	I/F	
中 部	一 区	284	215	847	484	172	351	35	187	129	24.3%	42.9%	80.0%	72.5%	60.6%	41.4%	10.0%	36.8%
	二 区	202	115	549	253	76	174	21	105	48	43.1%	53.9%	66.1%	68.8%	37.6%	31.7%	12.1%	27.6%
	三 区	221	169	657	350	124	249	17	125	107	23.5%	46.7%	73.4%	71.1%	56.1%	37.9%	6.8%	43.0%
	四 区	146	96	387	200	75	152	2	74	76	34.2%	48.3%	78.1%	76.0%	51.4%	39.3%	1.3%	50.0%
	五 区	148	126	451	262	98	195	9	88	98	14.9%	41.9%	77.8%	74.4%	66.2%	43.2%	4.6%	50.3%
	小 高	198	143	563	308	119	251	16	113	122	27.8%	45.3%	83.2%	81.5%	60.1%	44.6%	6.4%	48.6%
	片 草	165	132	566	335	104	245	11	120	114	20.0%	40.8%	78.8%	73.1%	63.0%	43.3%	4.5%	46.5%
	吉 名	228	138	656	296	111	229	15	109	105	39.5%	54.9%	80.4%	77.4%	48.7%	34.9%	6.6%	45.9%
	岡 田	285	179	842	377	125	233	10	93	130	37.2%	55.2%	69.8%	61.8%	43.9%	27.7%	4.3%	55.8%
	川原田	37	12	136	30	6	15	0	6	9	67.6%	77.9%	50.0%	50.0%	16.2%	11.0%	0.0%	60.0%
	大 井	170	139	608	372	115	276	15	111	150	18.2%	38.8%	82.7%	74.2%	67.6%	45.4%	5.4%	54.3%
	塚 原	119	63	463	151	43	106	6	39	61	47.1%	67.4%	68.3%	70.2%	36.1%	22.9%	5.7%	57.5%
	計	2,203	1,527	6,725	3,418	1,168	2,476	157	1,170	1,149	30.7%	49.2%	76.5%	72.4%	53.0%	36.8%	6.3%	46.4%
西 部	飯 崎	208	169	768	436	111	266	17	143	106	18.8%	43.2%	65.7%	61.0%	53.4%	34.6%	6.4%	39.8%
	角間沢	38	27	133	65	18	35	2	12	21	28.9%	51.1%	66.7%	53.8%	47.4%	26.3%	5.7%	60.0%
	小 谷	61	47	253	120	26	51	0	15	36	23.0%	52.6%	55.3%	42.5%	42.6%	20.2%	0.0%	70.6%
	摩 辰	47	34	178	74	19	38	4	13	21	27.7%	58.4%	55.9%	51.4%	40.4%	21.3%	10.5%	55.3%
	南鳩原	23	20	109	46	13	25	2	10	13	13.0%	57.8%	65.0%	54.3%	56.5%	22.9%	8.0%	52.0%
	北鳩原	35	23	135	56	15	40	0	15	25	34.3%	58.5%	65.2%	71.4%	42.9%	29.6%	0.0%	62.5%
	羽 倉	50	38	212	108	30	77	6	39	32	24.0%	49.1%	78.9%	71.3%	60.0%	36.3%	7.8%	41.6%
	大 富	79	55	299	120	27	56	3	20	33	30.4%	59.9%	49.1%	46.7%	34.2%	18.7%	5.4%	58.9%
	金 谷	82	58	365	147	29	53	1	18	34	29.3%	59.7%	50.0%	36.1%	35.4%	14.5%	1.9%	64.2%
	川 房	77	65	307	173	27	51	1	26	24	15.6%	43.6%	41.5%	29.5%	35.1%	16.6%	2.0%	47.1%
	大田和	34	29	137	81	19	48	2	25	21	14.7%	40.9%	65.5%	59.3%	55.9%	35.0%	4.2%	43.8%
	小屋木	110	80	416	213	51	102	2	41	59	27.3%	48.8%	63.8%	47.9%	46.4%	24.5%	2.0%	57.8%
	計	844	645	3,312	1,639	385	842	40	377	425	23.6%	50.5%	59.7%	51.4%	45.6%	25.4%	4.8%	50.5%
東 部	女 湯	42	27	148	80	21	58	0	21	37	35.7%	45.9%	77.8%	72.5%	50.0%	39.2%	0.0%	63.8%
	角部内	31	9	130	32	1	7	3	2	2	71.0%	75.4%	11.1%	21.9%	3.2%	5.4%	42.9%	28.6%
	上姥沢	32	26	108	49	19	36	0	10	26	18.8%	54.6%	73.1%	73.5%	59.4%	33.3%	0.0%	72.2%
	下姥沢	22	16	88	45	12	26	1	10	15	27.3%	48.9%	75.0%	57.8%	54.5%	29.5%	3.8%	57.7%
	浦 尻	113	51	459	121	31	65	0	19	46	54.9%	73.6%	60.8%	53.7%	27.4%	14.2%	0.0%	70.8%
	下 浦	33	9	135	17	5	11	0	1	10	72.7%	87.4%	55.6%	64.7%	15.2%	8.1%	0.0%	90.9%
	行 津	24	14	97	30	4	8	0	3	5	41.7%	69.1%	28.6%	26.7%	16.7%	8.2%	0.0%	62.5%
	上 浦	48	36	169	75	18	30	0	8	22	25.0%	55.6%	50.0%	40.0%	37.5%	17.8%	0.0%	73.3%
	神 山	35	27	138	71	13	29	0	15	14	22.9%	48.6%	48.1%	40.8%	37.1%	21.0%	0.0%	48.3%
	上耳谷	48	38	174	101	15	41	2	14	25	20.8%	42.0%	39.5%	40.6%	31.3%	23.6%	4.9%	61.0%
	下耳谷	46	33	171	79	23	52	5	13	34	28.3%	53.8%	69.7%	65.8%	50.0%	30.4%	9.6%	65.4%
	泉 沢	60	50	227	132	39	92	5	34	53	16.7%	41.9%	78.0%	69.7%	65.0%	40.5%	5.4%	57.6%
	福 岡	52	28	203	99	20	61	6	32	23	46.2%	51.2%	71.4%	61.6%	38.5%	30.0%	9.8%	37.7%
	村 上	75	13	299	24	0	0	0	0	0	82.7%	92.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	—	—
	井田川	63	19	251	40	1	2	0	2	0	69.8%	84.1%	5.3%	5.0%	1.6%	0.8%	—	—
	計	724	396	2,797	995	222	518	22	184	312	45.3%	64.4%	56.1%	52.1%	30.7%	18.5%	4.2%	60.2%
合 計	3,771	2,568	12,834	6,052	1,775	3,836	219	1,731	1,886	31.9%	52.8%	69.1%	63.4%	47.1%	29.9%	5.7%	49.2%	

小高区の居住人口は、約3,800人程度で推移しています。

また、東部西部地区では、高齢化率が50%を超える状況です。

一方で、小高小学校では令和7年度の児童数が令和6年度と比較し11人多い98人となっており、低学年を中心に子どもたちが増加している明るい状況もあります

避難指示解除後の小高区の出来事（施設等）

日時	出来事	分野
平成26年4月	小高病院の再開（外来診療のみ）	医療
平成28年7月12日	・避難指示解除 ・JR常磐線原ノ町駅-小高駅間が運行再開	交通
平成29年4月	小高小、小高中の本校再開	教育
平成30年4月	梅の香再開	福祉
平成30年12月	小高ストア開店	商業
平成31年1月	復興拠点施設 小高交流センター開所	交流
令和元年6月	ダイユーエイト小高店再開	民間商業
令和2年4月	小高認定こども園開園	教育・子育て
令和3年4月	小高区子どもの遊び場 NIKOパーク開場	子育て
令和3年12月	小高診療所開所	医療
令和5年7月	小高園芸団地開所	民間農業
令和6年4月	・みらい農業交流スペースTSUGUMI開所 ・みらい農学校開校	農業・交流 人材育成
令和6年9月	浦尻貝塚縄文の丘公園開所	文化歴史

整備中

- ・飯崎工業団地・フロンティアパーク（産業）
- ・小高スマートIC（交通）
- ・川房地区複合型園芸施設（農業・産業）
- ・ほ場整備（各地）（農業）



旧小高商業高等学校の利活用について

- 旧小高商業高等学校を利活用することで、小高区全ての課題を解決することは現実的ではありません。
- しかしながら、小高区の現状と課題について、その解決に向けた一助となる施設（機能）になる可能性は高いと考えます。
- 課題解決に向けた機能や将来に夢や希望が持てる機能を利活用に含めたいと考えます。
- まずは、その実現に向けた「たたき台」を作成していきます。



小高区まちづくりWS意見一覧①（別紙2参照）

年代	考察
共通	○「身近に集まれる場（公園・広場）」、「学び（学習・研修）の場」、「活動の場」、「住まい」、「インキュベーション・貸事務所」、「歴史・文化の保存・発信」についてはすべての年代から意見が出された。特に、「学び（学習・研修）の場」に関する意見が多く出され、<u>旧小高商業高校の元の機能を引き継ぐことへの意向が読み取れる。（注）</u> ○各年代ごとに視点は異なるものの、地域全体の魅力を引き上げ、持続可能で多機能的な拠点づくりを目指す意向が共通している。 ○すべての年代に共通するキーワード：地域活性化への貢献、多機能性の重視、地域資源を活用した独自性の追求
20～30代	○地域活性化を目指しつつ、交流と創造、生活基盤の整備を一体化した多機能施設の実現を求める意向が強く表れている。これにより、地域の魅力が高まり、外部からの人材や訪問者を呼び込むとともに、地元住民の利便性や満足度も向上することを期待している。 ○20～30代の意見の特徴：クリエイティブな活用、実用性と体験性の重視、国際性や観光性への関心 ・キーワード1：多様な活動や交流の場の提供 （「交流人口拡大に向けた拠点」、「文化施設（ギャラリー・小ホール）」などの意見は、地域住民や外部から訪れる人々が楽しみ、学び、交流できる場を提供する意向を示す） ・キーワード2：実用性とクリエイティビティを両立した施設の整備 （「ドローンスクール」、「クラフトラボ」、「クリエイティブな仕事の学校」などの意見は、創造的な活動や実務的なスキル習得を支える場を求めている） ・キーワード3：地域の生活ニーズや利便性の重視 （「居住施設（移住希望者向け）」、「食関係の施設」、「物産系の店舗」などの意見は、地域の生活基盤の充実を目指すもの）

注：この時点では建物の利活用も視野に入れており、
更地での利活用が前提でないことに注意が必要



年代	考察
40～50代	○地域住民の交流や学びを促進しつつ、多目的で柔軟性のある施設を整備し、さらに外部との連携や誘客による地域の活性化を目指す意向が見られる。これにより、地域内外での繋がりを強化し、持続可能な発展を図ることが意識されている。 ○40～50代の意見の特徴：多世代交流の場を重視、地域資源を生かした実用的提案、教育と実務の融合 ・キーワード1：地域コミュニティと多世代交流の強化 （「高齢者世代が学べるシルバー学校」、「様々な世代の居場所機能」などの意見は、地域住民が世代を超えて交流し、学びや活動ができる場の整備を求めている） ・キーワード2：多目的で実用的な施設の整備 （「多機能に使えるオープンスペース」「グラウンドに芝生を整備」「キャンプ場としての活用」などは、既存施設や資源を活用し多目的に使用できる環境を提供したい意向を示す） ・キーワード3：地域の魅力発信と外部からの誘客 （「地域の歴史を伝える伝承施設」「外から人を呼び込む」などの意見は、地域の魅力を外部に発信し、観光やビジネスを通じて外部の人材や資源を呼び込む意向を示す）
60代	○地域の文化や歴史を守りつつ、交流や学びの場を充実させ、利便性を向上させることで内外から人を呼び込む拠点をつくることへの意向がある。これにより、地域全体の魅力を引き上げ、持続可能なコミュニティの形成を目指すことを期待している。 ○60代以上の意見の特徴：地域文化の継承と発信、地域の自立的運営、生活基盤の整備 ・キーワード1：地域の文化・歴史の継承と発信 （「小高の歴史を展示したライブラリー」「紅梅の里を象徴した周辺環境整備」などから、地域の歴史や文化を保存・発信し、次世代に継承する意向が見られる） ・キーワード2：交流・学び・生活を支える多機能施設の整備 （「生涯学習センター」「ドローンuniversity」「まちづくり会社を設立し施設運営」などは、世代を問わず学びや交流を促進する場の提供・仕組み作りの必要性を示している） ・キーワード3：地域の魅力を高め外部誘客を促す施設の整備 （「スケートボード場の整備」「ロボット、ドローン、ロケットの展示施設」「温浴施設」などから、外部から人を呼び込む観光資源やイベント開催拠点の整備が求められている）



小高区の課題解決に向けた機能（夢）を考えてみませんか？

例えば・・・

手段 ②運動公園
理由 スケボーやマウンテンバイク
ができる場所が無い
効果 関係人口が増える→引いて
は居住に繋がる（げる）

手段 ①宅地開発（住居政策の展開）
理由 小高区には、移住者等が住める
場所（家屋・土地）が少ない
効果 居住人口増える
備考 20年住んだら無償譲渡
子育て世代限定

課題（仮）

- ①居住人口が少ない
- ②大人も子どもも遊ぶ場所がない
- ③居ぬき店舗が無い

補足
3.5haあるので、ゾーニングも検討する必要がある。
全て同じ施設にする必要はないが、その分
予算がかかる可能性がある。

手段 ③チャレンジショップ区域
理由 商売をしたくても適地がない
効果 飲食店等が増えて利便性が高まる
備考 簡素な建屋にして、商売が上手く
いって見込みがいたら、自ら建て
替える条件をつける



利活用上の懸念点



市が令和5年6月に公表した防災マップ（洪水・土砂災害編）では、旧小高商業高等学校跡地は、浸水エリアになっている。

利活用内容によっては盛土が必要になる。

河川

浸水した場合に想定される水深（ランク別）

	5.0m～10.0m未満の区域
	3.0m～5.0m未満の区域
	0.5m～3.0m未満の区域
	0.5m未満の区域



利活用上の制限

現時点で、利活用にかかる制限は、市で設けている用途地域です。
旧小高商業高等跡地周辺は、第一種住居地域となっており、制限の概要は下表のとおり

用途区分	制限内容
住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿、兼用住宅（50㎡以下かつ建築物の延床面積の1/2未満のもの	非住宅部分は、制限あり
店舗等	床面積3,000㎡以下※
事務所等	床面積3,000㎡以下
ホテル・旅館	床面積3,000㎡以下
遊戯施設・風俗施設	床面積3,000㎡以下でボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場などは可。
公共施設・学校等	特になし
工場・倉庫	自家用倉庫（3,000㎡以下）、危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場（150㎡以下）

※旧小高商業高等学校の南校舎が約4,000㎡になります。



旧小高商業高等学校跡地利活用の工程 別紙3 参照

業務項目等	令和7年度				令和8年度				令和9年度				令和10年度				令和11年度				令和12年度				R13年度	備考
	4-6	7-9	10-12	1-3	4-6	7-9	10-12	1-3	4-6	7-9	10-12	1-3	4-6	7-9	10-12	1-3	4-6	7-9	10-12	1-3	4-6	7-9	10-12	1-3	4-7	
市																										
庁議（跡地の利活用方針）		11日																								
基本計画の補正予算（R8.3月議会）																										R8当初予算
計画策定支援業務委託					プロボ		6																			プロポーザルを想定
基本計画策定																										
庁内WG発足（たたき台作成）																										
地域協議会（利活用の進捗報告）																										
市民懇談会（意見交換会）			1		2	3																				初期・中期・最終段階の3回を想定
庁議付議（基本計画・PC手続き）																										
PC・地域協議会																										
業者選定（基本設計・プロボ）																										
基本設計																										R9当初予算
公共事業評価																										5億以上 時期は、実施設計の前段（企画確認）
庁議付議（整備を進める件）																										
業者選定（実施計画・見積合）																										
実施設計																										R10当初予算
地質調査等																										工事内容による
議会議決（土地購入）																										県解体工事の進捗による
用地契約																										約1.4億円
建築確認申請等																										工事内容による
業者選定（施行・入札）																										
建設工事																										工事内容による R11年度当初
供用開始																										工事内容による
県																										
【県補助金】県との協議																										
【県補助金】県との協定締結																										
既存建物の解体設計				9																						概ね1年
既存建物の解体工事																										概ね3年
財源																										
県補助金																										県との協定締結後。5年間で最大3億円
国																										
県																										

※2 構築部（利活用内容）が決まっていないため、実際の開始時期は不明。

※3 県補助金は、5年間で最大3億円。

注意）このスケジュールは、資料右上の日付現在の状況から作成しており、福島県との協議や進捗等により変更となる可能性があります。